

İçindekiler

TARİHÇE.....	2
TAPU İŞLEMLERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR	4
BAŞVURU VE İZLENEN YÖNTEM	6
TAPU MÜDÜRLÜKLERİNDE İBRAZ EDİLECEK BELGELERİN ÖZELLİKLERİ	10
SATIŞ.....	12
BAĞIŞ (HİBE).....	13
TRAMPA	14
ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDİ	15
MİRAS YOLUYLA İNTİKAL İŞLEMLERİ.....	17
MİRAS YOLUYLA İNTİKAL İŞLEMLERİ (TEBLİGATLA YAPILAN İNTİKALLER)..	18
TEBLİGAT ESASLARINA GÖRE PAYLI HALİNDE MÜLKİYET (HİSSE BELİRTİLEREK)	18
TAKSİM (PAYLAŞMA).....	19
İPOTEK	21
İNTİFA HAKKI.....	22
KAT İRTİFAKI KURULMASI.....	24
KAT MÜLKİYETİ KURULMASI.....	25
AYIRMA (İFRAZ) İŞLEMLERİ.....	27
BİRLEŞTİRME (TEVHİT) İŞLEMLERİ.....	28
CİNS DEĞİŞİKLİĞİ.....	29
İRTİFAK HAKKI	30
DÜZELTME (TASHİH) İŞLEMLERİ	31
AİLE KONUTU ŞERHİ	32
KURUMUMUZUN VATANDAŞIN İŞ VE İŞLEMLERİNİ KOLAYLAŞTIRMAYA YÖNELİK ÇALIŞMALARI.....	33
WEB TAPU SİSTEMİ.....	33
YETKİ ALANI DIŞI ve YURT DIŞI TAPU İŞLEMLERİ.....	33
TARAFLARIN FARKLI MÜDÜRLÜKLERDE OLDUĞU TAPU İŞLEMLERİ.....	34
E-TAHSİLAT.....	35
ON-LİNE RANDEVU SİSTEMİ.....	35
E-TERKİN	36
KAMULAŞTIRMADA YENİ DÖNEM:	36
MİMARİ PROJELERİN ELEKTRONİK ORTAMDA ALINMASI:.....	36
TAPU TAKAS ve TAPU GÜVENİLİR HESAP UYGULAMASI.....	36
E-DEVLET UYGULAMALARI.....	37
2019/12 SAYILI GENELGE ELEKTRONİK ARŞİVE GEÇİLMESİ.....	37
E-İPOTEK VE E-TERKİN	37
TAPU İŞLEM BAŞVURUSU	38

TARİHÇE

Ülkemizde ilk Tapu Teşkilatı 21 Mayıs 1847 tarihinde Defterhane-i Amire Kalemî adıyla kurulmuş ve Cumhuriyete kadar çeşitli isimler altında görevini sürdürmüştür.

Tesis edilen ilk kayıtlar tamamen mülkiyete ve tapu işlemlerine yönelik olmuş ve bu dönemlerde hiçbir harita çalışması, kadastro tesisi ve güncelleştirilmesi konusunda da bir çalışma yapılmamıştır.

Cumhuriyetin kurulmasından sonra bağımsız bir tapu teşkilatının oluşturulması konusu; özel bir dal olması, bu hususta özel bir deneyim gerektirmesi ve kapsamının genişliği sebepleriyle önem kazanmıştır.

Bunun üzerine 1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü Teşkilatı kurulmuştur. Bu teşkilat bünyesine 1925 yılında 658 sayılı Kanunla kadastro birimi ilave edilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bugünkü yapısı ve hedefleri 29 Mayıs 1936 tarih ve 2997 sayılı Kanunla belirlenen Kurumumuz sırasıyla Maliye Bakanlığı, Adalet Bakanlığı ve Başbakanlığa bağlandıktan sonra 22 Kasım 2002 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığına bağlanmıştır. 25 Kasım 2010 yılında çıkarılan 6083 sayılı Kanunla bugünkü statüsüne kavuşan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 15.07.2018 tarihli 4 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 34. Bölümü'nde görevleri şu şekilde özetlenmiştir:

- a) Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili her türlü akitli ve akitsiz tapu işlemleri ile tescil işlerinin yapılmasını, siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak.
- b) Ülkenin kadastrasını yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, bunlara ilişkin kontrol ve denetim hizmetlerini yürütmek.
- c) Büyük ölçekli kadastral ve topografik haritaların üretilmesi amacı ile jeodezik altyapı, havadan fotoğraf alımı, 1/5000 ve daha üst ölçekli fotogrametrik ve yersel harita üretim hizmetlerini yapmak veya yaptırmak, kontrol etmek, denetlemek ve temel prensipleri tespit etmek.
- ç) Mekansal bilgi sistemi altyapısını ve harita üretim izleme merkezini oluşturmak, verilerden gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının faydalanmasını sağlamak, coğrafi bilgi sistemleri konusunda verilecek görevleri yapmak.
- d) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini yapmak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurtdışındaki taşınmazları ile ilgili hak ve menfaatlerini korumak, devletlerarası emlak müzakerelerine katılmak.
- e) Görev alanıyla ilgili konularda, diğer ülkeler ve uluslararası kuruluşlar ile işbirliği yaparak müşterek projeler planlamak, yürütmek.
- f) 16/6/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun hükümlerine göre harita ve kadastro mühendislik bürolarına lisans vermek, bu büroların faaliyet usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.

- g) Taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyetlerin usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.
- ğ) Genel Müdürlüğün görev, hizmet ve faaliyetleri ile ilgili olarak, diğer kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşlarınca uyulacak esasları belirlemek, koordinasyonu sağlamaktır.
- h) (Ek:RG-5/2/2019-30677-CK-30/17) Taşınmazların toplu değerlendirme yöntemleriyle değerini belirlemek, değer bilgi merkezini kurmak, yönetmek ve değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasını sağlamak.
- ı) Kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle verilen diğer görevleri yerine getirmek

4 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile sektöründe düzenleyici ve esasları belirleyen, birikimi ve kullandığı teknoloji ile güçlü bir kurum haline gelen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, kamuoyunda “kamuda değişimin yeni yüzü” olarak yer alarak Ülkemizin milli ve stratejik hedeflerine uygun, insan odaklı hizmet vermeyi temel politikası olarak benimsemiştir.

TAPU İŞLEMLERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

Güvenliğiniz için tapu müdürlüklerindeki işlemlerinizin hızlandırılmasına yönelik vaatte bulunan yetkisiz kişi ve kişilere itibar etmeyiniz. Yetkili olmayan kişilerce sahsınıza özgü şifre, belge, bilgilerinizin ele geçirilmesi halinde dolandırıcılığa maruz kalabileceğinizi **UNUTMAYINIZ!**

E-Devlet ve Web-Tapu Şifreniz size özeldir ve kişisel bilgilerinizin güvenliği için şifrenizi kimseyle paylaşmamanız gerekmektedir. **İşlem başvurusu, iş takibi v.b. nedenler ile sizden şifrenizi isteyen kişilere şifrenizi vermeyiniz.** Şifrenizi verdiğiniz kişiler pek çok kişisel bilginize ulaşabilir ve adınıza işlem yapabilir. **Tapu Müdürlük Personeli de dahil olmak üzere hiç kimse sizden kişisel bilgi istemez, şifrenizi sormaz.** Sizden kişisel bilgilerinizi veya e-Devlet Şifrenizi yardımcı olmak telefon, e-posta v.b. yollar ile isteyen kişilere karşı dikkatli olunuz, bilgilerinizi **VERMEYİNİZ!**

Tapu işlemlerinizi tapu dairelerinde yaptırmak çok kolay! Artık dilerseniz;

- Telefon ile Alo-181 Çağrı Merkezini arayarak işlem randevusu alabilir,
- **E-randevu** internet sitesi üzerinden işlem randevusu alabilir,
- **Web-Tapu** internet adresimiz üzerinden **doğrudan başvuru** oluşturabilirsiniz.

İhtiyacınız halinde müdürlüklerimizde bulunan danışma ya da başvuru masalarından da yardım alabilirsiniz.

E-Hizmetlerimizden faydalanmayı unutmayın!

- İlgilendiğiniz taşınmazın yerini **parsel sorgu web adresimizden** öğrenebilirsiniz.
- Başvurunuzun durumunu **tapu başvuru sorgulama** ekranlarımızdan sorgulayabilirsiniz.
- İşlemleriniz için gerekli olan belgeleri **tapu işlem evrakları** web adresinden öğrenebilirsiniz.
- İşleminize ilişkin harç ve döner sermaye ücretlerini gişe ve gişe dışı tahsilat kanallarının (İnternet, ATM vb.) yanında **e-tahsilat ekranlarından**, da ödeyebilirsiniz.
- Tapu Müdürlükleri iletişim Bilgilerini, **taşra birimlerin telefonları adresinden** öğrenebilirsiniz.

Harç ve imza randevu SMS'lerinde zaman zaman kayıtlı olduğunuz GSM operatörü kaynaklı gecikmeler meydana gelebilmektedir.

İmza randevusu için verilen randevu saatine geç kalmanız durumunda, ilgili personel ile irtibata geçmeniz halinde uygun bir zaman aralığında işlemleriniz tamamlanacaktır.

Sahtecilik Girişimlerine Karşı E-Devlet Kullanımını Yaygınlaştıralım.

Tapu sicil kayıtlarının güvenliğinin artırılması amacına yönelik olarak taşınmazla ilgili maliklerinin isteğiyle ya da istek dışı gerçekleşecek herhangi bir işlem yapıldığında e-devlet üzerinden beyan edilen **doğru ve güncel cep telefonu** numarasına SMS yoluyla bilgilendirme yapılmaktadır. Bu yeni uygulamayla vatandaşların adlarına kayıtlı taşınmazlar, dolandırıcılık ve sahteciliğe karşı korunmaktadır.

E-devlet hizmeti kapsamında; tapu harclarınızı sorgulayabilir, taşınmazların tapu bilgilerine ve detay bilgilerine ulaşılabiliyorsunuz. Telefon ve adres bilgilerini beyan edilebilir, sistemde kayıtlı olmayan T.C. kimlik numaralarının entegrasyonunu beyan esası ile sağlayabilirsiniz.

Bu hizmetlerin tamamına hızlı ve güvenli erişim imkânı sağlayan <https://www.turkiye.gov.tr/> adresinden ulaşılabilmektedir.

BAŞVURU VE İZLENEN YÖNTEM

Tapu Müdürlüklerine Başvuru Şekli :

Tapu Müdürlüklerine farklı şekillerde başvurulabilmektedir.

Başvuru ve başvuruda izlenen yöntem Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 2014/1 sayılı genelgede belirlenmiştir.

1-Taşınmaz Maliki veya Temsilcisinin Müracaatı

Tapu Müdürlüklerinde işlem yaptırmak isteyen taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisi işlem için gerekli evrakı hazırlayarak müdürlüklerimizde mevcut olan sıramatik cihazlarından sıra numarası alırlar. **Sıramatik sistemi bulunmayan müdürlüklerimizde başvuru müdürlüklerimizde belirlenen usule göre gerçekleştirilir.**

2-Online Randevu Sistemi

Taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisi e-devlet (<http://turkiye.gov.tr>) veya Genel Müdürlüğümüz (<https://randevu.tkgm.gov.tr/tr/Appointment/Agreement>) sisteminden yapılacak işlem için almış olduğu şifre ile birlikte sıra numarasını alır. İnternet üzerinden başvurunun yararı randevu saatinde sistem otomatik olarak bu sıra numarasına öncelik vereceğinden doğrudan başvuru bölümüne yönlendirerek gereksiz zaman kaybının ve yığılmaların önüne geçilmiş olacaktır.

Randevu
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Randevu Sistemi

Randevu İşlem Evrakları Müdürlükler İçin Bilgi

Kullanıcı Sözleşmesi

- Bu sayfadan itibaren aynı adın yapımcı olarak iftiharlı randevu sistemini kullanarak bildiği bir gün ve saat aralığında başvuru yapmak için randevu alabilirsiniz.
- Aynı evrakları randevudan talep edebilirsiniz, öncelikli olarak ya da diğer evrakları.
- Randevu işlemleri için uygun saatler ve saat aralıkları, randevu numarası ve randevu saatine göre belirlenir.
- Randevu, maliki veya yetkili temsilcisi tarafından alınacak bu işlem için Kimlik Numarası ile kullanılmaktadır.
- Yeni alınan bilgi işlemleri kapsamında randevu, tapu ve diğer işlemler için randevu numarası ile kullanılabilir.
- 1 yıl içinde aynı Kimlik Numarası için alınan randevu 3 kez gerçekleştirilebilir. 1 yıl içinde yeni bir randevu alınmaz.
- Geçmiş veya gelecek işlemler için randevu alabilirsiniz.
- Aynı randevu numarası için alınan randevu 3 kez talep edilebilir. 2 ay içinde yeni bir randevu alınmaz.

Kullanıcı sözleşmesini okudum ve kabul ediyorum.

Davetlik Kodu: **D56E7L**

TC Vatandaş Yabancı Kişi



3-Alo 181 Çağrı Merkezi

Tapu M¼d¼rl¼klerinde işlem yaptırmak isteyen taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisi Alo 181 Çağrı Merkezini arayarak, operat¼rler yardımıyla randevu alır.

4- Web-tapu Sistemi

Web-Tapu; vatandaşlarımızın tapu m¼d¼rl¼ę¼ne gitmeden, elektronik ortamda taşınmazlarını y¼netebilecekleri ve 46 adet tapu işlemi i¼in (satış, bağış, intikal vb...) elektronik ortamda başvuru yapabilecekleri, işlemler i¼in gerekli olan bilgi ve belgeleri güvenli elektronik ortamda g¼nderebilecekleri, belge doğrulama yapabilecekleri ve bu konularda ¼¼nc¼ kişilere veya emlak¼ılara yetki verebilecekleri bir elektronik sistem olarak hayata ge¼miřtir. Web-Tapu, vatandaşların taşınmazlarını tapu m¼d¼rl¼klerine gitmeden internet ortamında y¼netebildikleri, taşınmazların tapu kayıt ve konum bilgilerini g¼r¼nt¼leyebildikleri bir sistemdir. Web-tapu sistemine giriş E-devlet kimlik doğrulama sistemi kullanılarak yapılmakta ve sistem TKGM-TAKBİS alt yapısı g¼vencesi altında ¼alıřmaktadır.

Web-tapu ile getirilen yenilikler:

- Tapu maliki kendi taşınmazının bilgilerini g¼rebilir.
- Tapu maliki kendi taşınmazına ait bilgilerin başkası tarafından incelenmesi i¼in yetki verebilir.
- “Taşınmazınızı evinizden y¼netin.” Vatandaş tapu m¼d¼rl¼ę¼ne gitmeden internetten işlem başvurusunu yapabilir ve gerekli belgeleri internetten tapu m¼d¼rl¼ę¼ne g¼nderebilir. B¼ylece vatandaş tapu m¼d¼rl¼ę¼ne gitmeden işlemler başlatılarak, son aşamaya getirilmiş olur.
- Tapu m¼d¼rl¼klerinde web-tapudan gelen başvurular ilgili memura havale edilir. Memur tarafından gerekli aşamalar tamamlandıktan sonra ilgilisine tapu harcı, d¼ner sermaye hizmet bedeli ve işlemin tamamlanması i¼in imza tarihi ve saati SMS ile g¼nderilir. Vatandaş, gerekli ¼demelerini elektronik ortamda yaparak, belirlenen saatte tapu m¼d¼rl¼ę¼ne giderek işlemi tamamlar. Ayrıca web-tapu ile vatandaşlar, bizzat gelmeden taşınmazlarına işlem yapılmamasına y¼nelik beyan tesis eder veya kaldırabilir. B¼ylece sahtecilik girişimlerine karşı ¼nemli bir tedbir alınmıştır.
- Web-tapu kullanılarak malik, emlak¼ılara güvenli bir şekilde tapu bilgisi g¼r¼nt¼leme ve tapu m¼d¼rl¼ę¼ne başvuru yapma yetkisi verebilir veya verdiği yetkiyi kaldırabilir.
- Web-tapu sisteminde, t¼m aşamalardan vatandaşlarımız SMS ile bilgilendirilmektedir.

Başvuru Yolları İle İlgili Genel A¼ıklamalar

“Taşınmaz Maliki veya Temsilcisinin M¼racaatı”, “Online Randevu Sistemi” ve “Alo 181 Çağrı Merkezi” kanallarından gelen her ¼¼ başvuru şeklinde sıra numarası alındıktan sonra işlem yaptırmak isteyen kişi M¼d¼rl¼klerimizdeki Başvuru B¼l¼m¼nde

yetkili personele yapmak istediği işlemleri bu rehberde her işlem için gerekli olduğu belirtilen belgeleri ibraz ederek bildirir.

Başvuru masasında görevli personel gelen başvurularla ilgili olarak;

- TAKBİS sisteminden taşınmazla ilgili bilgileri kontrol eder.
- İşlemin yapılmasını engelleyici bir durum ya da evrak eksikliği yoksa başvuru belgesini iki suret hazırlayarak, talep sahibinin cep telefonu numarasını ve imzası almak suretiyle kayıt altına alır. Başvuru belgesinin bir sureti talep sahibine verir.
- Eksik evrak ya da işlemin yapılmasına engel bir kısıtlama bulunması halinde işleme başlanılmayıp, başvuru belgesine eksiklikler/engeller yazılır. Bu durumda başvuru belgesinin bir sureti ile ibraz edilen belgeler eksikliklerin giderilmesi için talep sahibine geri verilir.
- Bu aşamadan sonra başvuru sahiplerine Tapu Müdürlükleri dışındaki işlerini takip etmek üzere serbest bir zaman tanınır ya da istekleri halinde Müdürlüklerimizdeki bekleme salonlarında misafir edilirler.
- Talep sahiplerinin işlemleri Kurumumuzca sahiplenerek çalışmalara başlanır. Devam eden her işlemde SMS yolu ile başvuru sahibi bilgilendirilir.



ÖRNEK - 1

2 nolu başvurunuzla ilgili harç ve randevu ile ilgili ayrıca bilgilendirileceksiniz. Başvurunuzu www.tkgm.gov.tr (Başvuru Sorgu) dan takip edebilirsiniz.

- Başvuru belgesi kayıt altına alınan müracaat müdürlükte iç işleyişi sağlayan personel tarafından birim amiri ya da yardımcısına getirilir.
- Birim amiri gelen müracaatın evrakını kontrol ederek işlemi hazırlayacak olan personele havale eder.
- İşlem havalesi kendisine gelen personel yapılacak olan işleme ait tapu kütüğü üzerinde gerekli kimlik kontrollerini tamamlayarak işlem sahibine başvuru masasında bildirmiş olduğu cep telefonu numarasından SMS göndererek işlemin durumu hakkında bilgi verir.
- Görevli personelimizin hazırlamış olduğu işlemin birim amirince kontrolünün yapılmasından sonra işleme ait tapu harçlarını Harç takip sistemi ile internet bağlantılı olarak ilgili bankaya gönderir.
- İşlem sahibine tapu harçlarını ve Döner Sermaye Ücretini ilgili banka şubesine ödeyebileceğine ilişkin SMS gönderilir.

ÖRNEK - 2

Size özel video mesaj için bağlantıya tıklayınız.

<http://evs.tkgm.gov.tr> 01 nolu başvuruya ait 582.50TL. Döner Sermaye ve 10200TL. Tapu Harcı ödemesi mevcuttur. Ödemenizi 123456789000 numarası ile yapabilirsiniz

- İşlem sahibi SMS aldıktan sonra ilgili bankaya giderek hiçbir makbuz olmadan başvuru numarası ile tapu harçlarını yatırarak işleme dahil olan tüm taraflarla birlikte kendisine bildirilen saatte Tapu Müdürlüğünde imzaya hazır olur.
- Görevli personelimiz tüm tarafları belirlenen ve randevu saatini SMS ile bildirerek akit randevusu verir, belirlenen saatte tarafların hazır bulunması halinde akit masasına davet ederek hazırlanan resmi senede/tescil istem belgesine imzaları alarak işlemi sonlandırır.
- Taraflar arasında okuma-yazma bilmeyenlerin olması durumunda iki tanık, sağır-dilsiz veya Türkçe bilmeyen kişilerin olması halinde de iki tanık ve yeminli tercümanın düzenlenen resmi senede/tescil istem belgesine iştiraki etmeleri sağlanarak imzaları alınır.

TAPU MÜDÜRLÜKLERİNDE İBRAZ EDİLECEK BELGELERİN ÖZELLİKLERİ

A-Kimlik belgesi: Tapu Sicili Tüzüğüne göre tapu müdürlüklerinde kimlik belgesi olarak kullanılabilen belgeler;

- ✓ Fotoğraflı TC Kimlik numaralı nüfus cüzdanı/kimlik kartı
- ✓ Avukat kimliği
- ✓ Milletvekili kimliği
- ✓ 4203/5211 Sayılı Yasalara tabii gerçek kişiler için Türk Vatandaşlığından Çıkma Belgesi (pembe kart/mavi kart) ile birlikte uyruğuna geçtiği ülke makamlarınca verilmiş kimlik belgesi
- ✓ Bu belgeler dışında başka bir belgenin(pasaport, sürücü belgesi, memur kimlik kartı ...vb) kimlik belgesi olarak kullanılması söz konusu değildir
- ✓ Ayrıca belgesinde bulunmasa dahi tüm tapu işlemlerinde gerçek kişilerin TC Kimlik numaralarının, Tüzel kişilerde Vergi Kimlik Numarasının/MERSİS Numarasının ibrazı zorunludur.

B-Yetki Belgesi: Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi şirketler için;

- ✓ Ticaret Sicil Memurluğunca düzenlenmiş,
- ✓ 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 2. maddesi kapsamında verilen ve yetkililerin kimlik bilgilerinin açıkça yer aldığı,
- ✓ İşlemin yapıldığı yıla ait olan, yetki belgesi olmalıdır.
- ✓ Ticaret şirketleri için ticaret sicil müdürlükleri tarafından üretilen ve tapu işlemlerinde kullanılan yetki belgelerine merkezi kayıt sisteminden (MERSİS) elektronik ortamda alınır.

C-Vekaletname:

Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinde yapılacak herhangi bir işlem için hak sahibi tarafından verilen vekâletnamenin şekli ve içeriğinde aşağıdaki hususların bulunması gerekmektedir.

- ❖ Noterlikçe veya Konsolosluklarca "Düzenleme" şeklinde yapılmalıdır.
- ❖ Vekâletname, nüfus cüzdanı veya tapu işlemlerinde geçerli kimlik belgelerine göre düzenlenmiş olmalıdır.
- ❖ Vekâletname üzerinde vekalet verenin yakın tarihte çekilmiş vesikalık fotoğrafı yapıştırılmış olmalıdır.
- ❖ Vekâletnamede, yapılacak işleme vekalet verenin verdiği yetki, duraksamaya yol açmayacak şekilde açıkça belirtilmelidir (Örneğin; satış, bağışlama, trampa, taksim, ifraz, intikal gibi işlemlerde mutlaka vekilin açıkça yetkili olduğu vekaletname metninde belirtilmelidir).
- ❖ Vekâletname tevkilen (Birinci vekil yetkisini başkasına devretmişse) düzenlenmiş ise, ilk vekâletnamede vekilin bu devir yetkisine sahip olduğu açıkça belirtilmiş olmalı ve bu yetki ikinci vekâletnamede açıkça belirtilmelidir. İşlem sırasında her iki vekâletname de ibraz edilmelidir.

- ❖ Vekâletnamelerde düzeltmeler varsa, bu konudaki çıkıntılar ve düzeltmeler vekâletnameyi düzenleyen merci tarafından imza ve mühür ile onaylanmış olmalıdır.
- ❖ Yabancı ülkelerde düzenlenen vekâletnamelerde ayrıca aşağıdaki hususlar göz önünde bulundurulmalıdır.
 1. Yabancı ülkelerdeki Türk Elçilik ve Konsolosluklarınca düzenlenen vekaletnameler Türkiye’de vekaletnameye ilişkin hükümlere tabidir.
 2. Yabancı devletlerin yetkili makamlarınca kendi kanunlarına göre düzenlenen vekaletnameler ise düzenlendiği ülkenin yetkili makamlarınca 5 Ekim 1961 tarihli La Haye sözleşmesine göre tasdik edilip, “Apostille” (Convention de La Haye du Octobre 1961) ibaresini taşıyan vekaletnamelerde o yerdeki Türk Konsolosluğunun tasdiki aranmadan işlem yapılacaktır.
 3. “Apostille” tasdiki bulunmayan vekâletnamelerde ise, ilgili noter imzasının bağlı bulunduğu makam tarafından, bu merciinin imza ve mührünün de o yerdeki Türk Konsolosluğunca tasdik edilmiş olması aranacaktır.

Ancak, muhtemel sahteciliklerin ve dolayısıyla Hazine sorumluluğunun ve zararının önlenmesi bakımından, yurt dışındaki elçilik veya konsolosluklarımız veya yabancı ülkelerin yetkili makamlarınca ve yurt içindeki noterliklerce düzenlenen vekâletnamelerin tanzim şekli ve içeriği ile yetkilinin imzası ve mührün doğruluğu yönünden tereddüt edilerek kanaata varılamaması durumunda, tereddüt edilen hususlar da açıklanmak suretiyle konu, bölge müdürlükleri yoluyla Merkez’e intikal ettirilecektir.

D- Zorunlu Deprem Sigortası :

- Tapu Müdürlüğünde işleme konu taşınmazın ev, bina, mesken, konut...vb niteliğinde olması,
- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında mesken, konut.vb ile ticarethane, büro, iş yeri, dükkan vasıflı bağımsız bölümlerin aynı ana gayrimenkulde bir arada olması durumunda,
- İşleme konu taşınmazın cinsinin arazi veya arsa olmasıyla birlikte beyanlar hanesinde bina ve evin muhdesat olarak belirtilmesi halinde,

6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu ile Zorunlu Deprem Sigortası yapma ve yaptırma yükümlülüğü taşınmaz mal maliki ile intifa hakkı sahiplerine getirildiğinden, tapu kütüğü üzerinde tescili veya terkin gerektiren malikin veya intifa hakkı sahibinin talebiyle yapılan tüm tapu işlemlerinde yetkili sigorta şirketleri ve acenteler tarafından yapılmış bulunan Zorunlu Deprem Sigortası poliçelerinin ibraz edilmesi zorunludur.

SATIŞ

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait	
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi ...vb	
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır. (Kurumumuza online olarak gönderilmesi halinde sistem Tapu Müdürlüğüne alınacaktır.)	
Satışa konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir	
*Alıcının tapu senedine fotoğraf istemesi halinde 1 adet fotoğraf		
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı	492 HK/(IV)20-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere, satış için beyan edilen değer üzerinden satıcı ve alıcı için ayrı ayrı binde 20 oranında tapu harcı tahsil edilir.	
Döner Sermaye	4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.	
Diğer Vergiler	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir.	

BAĞIŞ (HİBE)

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait	
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi ...vb	
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır. (Kurumumuza online olarak gönderilmesi halinde sistem Tapu Müdürlüğüne alınacaktır.)	
Bağışa konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.	
* Bağış kabul edenin tapu senedine fotoğraf istemesi halinde 1 adet fotoğraf		
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı	492 HK/(IV)4.md. İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilen değeri üzerinden binde 68,31 oranında tapu harcı, bağış kabul edenden tahsil edilir	
Döner Sermaye	4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.	
Diğer Vergiler	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir.	
NOT	Bağış işleminden sonra, veraset ve intikal vergisi yönünden Tapu Müdürlüğüne vergi dairesine duyuruda bulunulur.	

TRAMPA

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait	
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi ...vb	
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır. (Kurumumuza online olarak gönderilmesi halinde sistem Tapu Müdürlüğüne alınacaktır.)	
Trampaya konu taşınmazlara ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir	
* Tapu senedine fotoğraf istenmesi halinde 1'er adet fotoğraf		
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı	492 HK/(IV)20-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere ilgililerce beyan edilecek değerleri üzerinden, her iki taraftan ayrı ayrı binde 20 oranında tapu harcı, tahsil edilir.	
Döner Sermaye	4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.	
Diğer Vergiler	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir.	

ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDI

Gerekli Belgeler	Açıklama
İŞLEM TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILACAK İŞE	
Kimlik Belgesi	Taraflara, tanıklara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	Bakım borçlusunun tapu senedine fotoğraf istemesi halinde 1 adet
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekâletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır. (Kurumumuza online olarak gönderilmesi halinde sistem Tapu Müdürlüğünce alınacaktır.)
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.
İŞLEM NOTER VEYA SULH HAKİMLİĞİNDE YAPILMIŞ İŞE	
Ölünceye kadar bakma sözleşmesi	Sözleşmede bakım borçlusuna tescil isteme yetkisi verilmişse
Tescile yönelik mahkeme kararı veya bakım alacaklısının (taşınmazı temlik edenin) talebi	Sözleşmede bakım borçlusuna tescil isteme yetkisi verilmemişse
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır. (Kurumumuza online olarak gönderilmesi halinde sistem Tapu Müdürlüğünce alınacaktır.)
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.
*Bakım borçlusunun tapu senedine fotoğraf istemesi halinde 1 adet fotoğraf	

İşlemin Mali Yönü

Tapu Harcı	492 HK/(IV)20-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden, bakım borçlusu ve bakım alacaklısından ayrı ayrı binde 20 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.
Diğer Vergiler 1	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir.
Diğer Vergiler 2	Kanuni İpotek Tesisi talebinde bulunulur ise; teminat gösterilecek miktar üzerinden binde 4,55 oranında harç ve binde 9,48 oranında damga vergisi tahsil edilir.

MİRAS YOLUYLA İNTİKAL İŞLEMLERİ

Gerekli Belgeler	Açıklama
ELBİRLİĞİ HALİNDE MÜLKİYET (HİSSE BELİRTİLMEYEN) ESASINA GÖRE	
Kimlik Belgesi	Taraf veya varsa temsilcisine ait
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Veraset belgesi	Sulh Hukuk Mahkemesinden veya Noterden alınan aslı veya onaylı örneği
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.
PAYLI HALİNDE MÜLKİYET (HİSSE BELİRTİLEREK) ESASINA GÖRE	
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Veraset belgesi	Sulh Hukuk Mahkemesinden veya Noterden alınan aslı veya onaylı örneği
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)3-b Tapu harcı yoktur.
Döner Sermaye	4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.
Diğer Vergiler 1	Taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ilişkisi ile var olması halinde vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir.

MİRAS YOLUYLA İNTİKAL İŞLEMLERİ (TEBLİGATLA YAPILAN İNTİKALLER)

Gerekli Belgeler	Açıklama
TEBLİGAT ESASLARINA GÖRE PAYLI HALİNDE MÜLKİYET (HİSSE BELİRTİLEREK)	
Mirasçılardan biri/birkaçının talebi Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Veraset belgesi	Sulh Hukuk Mahkemesinden veya Noterden alınan aslı veya onaylı örneği
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.
Tebliğat için posta pulu	Tebliğat yapılacak mirasçı sayısı kadar
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)3-b Tapu harcı yoktur.
Tapu Harcı	Elbirliği halinde tescilli taşınmaz/ların müşterek mülkiyete çevrilmesinde 492 sayılı Harç Kanununun (IV) sayılı Tarifinin 13/c maddesine paylı mülkiyete çevrilen iştirak başına 261,50 TL tahsil edilmesi gerekir. (2022 yılı için)
Döner Sermaye	4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.
Diğer Vergiler 1	Taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ilişkisi ile var olması halinde vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir.

TAKSİM (PAYLAŞMA)

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait	
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekâletname, vasi kararı, ...vb	
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır. (Kurumumuza online olarak gönderilmesi halinde sistem Tapu Müdürlüğünce alınacaktır.)	
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.	
(Var olması durumunda) Paylı mülkiyete dönüşmemiş taşınmaz mallarda mirasçılar arasında noterce düzenlenmiş fotoğraflı miras taksim sözleşmesi	Sözleşmede her bir mirasçıya tescil isteme yetkisi verilmişse her biri kendisine düşen taşınmazın tescilini isteyebilir. Aksi takdirde tüm mirasçıların talebi veya mahkeme kararı gerekir	
Encümen kararı ve Değişiklik dosyası	İfrazden taksim işlemlerinde Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilmiş değişiklik dosyası ile mücavir alan içinde Belediye encümen kararı , mücavir alan dışında İl İdare Kurulu Kararı gerekir.	
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı 1 (Mirasın Taksimi)	492 HK/(IV)3-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden, Terekeye dahil taşınmaz malların kanuni ve atanmış mirasçılar arasında aynen veya ifrazden yapılacak taksiminde binde 22,77 oranında tapu harcı tahsil edilir.	
Tapu Harcı 2	492 HK/(IV) 6-b İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden, İmar parselasyon planları uygulama sonucu şuyulanan parsellerin pay sahipleri arasında rızaen veya hükmen taksiminde binde 11,38 oranında tapu harcı tahsil edilir.	

Tapu Harcı 3	492 HK/(IV) 6-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 11,38 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Tapu Harcı 4	492 HK/(IV) 6-c Yukarıdaki fıkralar dışında kalan ve müşterek mülkiyete konu olanların rızaen veya hükmen pay sahipleri arasında aynen veya ifrazen taksiminde ilgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 4,55 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.
Diğer Vergiler	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişği kestirilir.

İPOTEK (*)

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi		Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge		Vekaletname, yetki belgesi ...vb
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi		Var olması halinde istenir.
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı		492 HK/(IV)7-a,b İpotekle sağlanan borç miktarı (kredi tutarı) üzerinden binde 4,55 oranında ipotek borçlusundan tahsil edilir.
Damga Vergisi		488 DVK/(I)1-a İpotek miktarı üzerinden binde 9,48 oranında ipotek borçlusundan tahsil edilir.
Döner Sermaye		4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır
AÇIKLAMA (Harç Muafiyeti)		<ul style="list-style-type: none">✓ 5035 Sayılı yasa ile Bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri, yurtdışı kredi kuruluşları ile uluslararası kurumlarca kullanılan kredilerle ilgili olarak teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemlerinde✓ Zirai krediler, esnaf kredileri, finansal kiralama nedeniyle tesis edilecek ipotekler de tapu harcı ve damga vergisi muafıdır.

* İpotek işleminin E-İpotek uygulaması ile yapılması halinde işlem ilgili kurum (banka, kredi kuruluşları vb.) tarafından başlatılmakta olup talep sahipleri işlem hazırlandıktan sonra müdürlüklerimize imza için SMS ile davet edilmektedir.

İNTİFA HAKKI

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi		Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
İşlemdede temsil var ise temsile ilişkin belge		Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge		Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır. (Kurumumuza online olarak gönderilmesi halinde sistem Tapu Müdürlüğünce alınacaktır.)
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi		Var olması halinde istenir.
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı 1		492 HK/(IV)20-e İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere (bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz) beyan edilen değeri üzerinden lehine intifa hakkı tanınandan binde 20 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Tapu Harcı 2		İntifa Hakkı Bedelsiz Olarak Tanınıyor İse 492 HK/(IV)4. md. İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilen değeri üzerinden lehine intifa hakkı tesis edilenden binde 68,31 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye		4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır
AÇIKLAMA-1 Tapu Harcı Açısından, İntifa Hakkının Taşınmazdaki Değere Oranı		Tahsil edilecek tapu harçlarının hesabında, taşınmazın emlak vergisi beyan değerinin 2/3'ü intifa hakkı olarak kabul edilmektedir. Örnek vermek gerekirse, işleme konu taşınmazın emlak vergisi beyan değeri 7.500.TL.sı ise 5.000.TL.sı intifa hakkı, 2.500.TL.sı kuru mülkiyete (çıplak mülkiyete) ayrılır.
AÇIKLAMA-2 İntifa Hakkının Terkininde Alınacak Harç		1-Kanuni mirasçılar dışında, intifa hakkından, kuru mülkiyet sahibi lehine ivazsız (bedelsiz) feragat edilmesinde veya süreli intifa haklarında, sürenin dolması sebebiyle intifa hakkının terkininde, işleme konu taşınmazın ilgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere, bildirilen değer üzerinden (4) nolu pozisyon uyarınca binde

	<p>68,31 oranında tapu harcı, kuru mülkiyet sahibinden tahsil edilir</p> <p>2- İntifa hakkından feragat, bir bedel karşılığında yapılmakta ise, yine, lehine feragat edilen kuru mülkiyet sahibinden (20/e) pozisyonu uyarınca binde 20 oranında tapu harcı tahsil edilir.</p> <p>3- İntifa Hakkı Sahibinin Bu Hakkından, Kanuni Mirasçı olan kuru mülkiyet sahipleri lehine bedelsiz feragat edilmesi halinde, (14) nolu pozisyon uyarınca, sadece terkin harcı tahsil edilir. Ancak, bu halde ayrıca intifadan dolayı, veraset ve intikal vergisinin tarih ve tahakkuku için, ilgili vergi dairesine bilgi verilir.</p> <p>4-İntifa hakkı sahibinin ölümü sebebiyle terkinde, (14) nolu pozisyon uyarınca sadece terkin harcı tahsil edilir ve veraset ve intikal yönünden ilgili vergi dairesine duyuru yapılır.</p>
--	---

KAT İRTİFAKI KURULMASI

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait	
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, yetki belgesi ...vb	
Mimari proje	<p>Yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve bağımsız bölümün numarasını, katını, arsa payını, niteliğini, varsa eklentisini gösteren anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje. (Yetkili idare tarafından elektronik ortamda gönderilecektir.)</p> <p>Bir arsa üzerine birden fazla inşa edilen yapıların her birinin projede ayrı ayrı gösterilmesi ve blok yapılarda, her blok için ayrı proje verilmesi zorunludur.</p>	
Vaziyet Planı	<p>Bir arsa üzerine yapılacak birden fazla yapıların (blok veya ayrı ayrı) arsa içindeki konumunu, varsa özel yol, yeşil saha, spor tesisleri gibi ortak yerlerin açıkça gösterilmesi ve belediyece tasdik edilmiş olması gerekir. (Yetkili idare tarafından elektronik ortamda gönderilecektir.)</p> <p>Genel inşaat projesinde, vaziyet planı mevcut ise ayrıca vaziyet planı ibrazına gerek yoktur.</p>	
Yönetim Planı	<p>Anagayrimenkulün yönetimini düzenleyen yönetim planının her sayfasının bütün maliklerce imzalanmış olması gerekir.</p>	
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı	Kat irtifakı işlemi harç ve vergiye tabi değildir.	
Döner Sermaye	4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.	

KAT MÜLKİYETİ KURULMASI

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait	
İşlemdede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, yetki belgesi ...vb	
Mimari proje	<p>Yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve bağımsız bölümün numarasını, katını, arsa payını, niteliğini, varsa eklentisini gösteren anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje. (Yetkili idare tarafından elektronik ortamda gönderilecektir.)</p> <p>Bir arsa üzerine birden fazla inşa edilen yapıların her birinin projede ayrı ayrı gösterilmesi ve blok yapılarda, her blok için ayrı proje verilmesi zorunludur.</p>	
Vaziyet Planı	<p>Bir arsa üzerine yapılacak birden fazla yapıların (blok veya ayrı ayrı) arsa içindeki konumunu, varsa özel yol, yeşil saha, spor tesisleri gibi ortak yerlerin açıkça gösterilmesi ve belediyece tasdik edilmiş olması gerekir. (Yetkili idare tarafından elektronik ortamda gönderilecektir.)</p> <p>Genel inşaat projesinde, vaziyet planı mevcut ise ayrıca vaziyet planı ibrazına gerek yoktur.</p>	
Yönetim Planı	<p>Anagayrimenkulün yönetimini düzenleyen yönetim planının her sayfasının bütün maliklerce imzalanmış olması gerekir.</p>	
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Tüm bağımsız bölümlere ait Belediye veya Valilikçe verilmiş olan belgedir.	
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı	Kat mülkiyeti işlemi harç ve vergiye tabi değildir.	

Döner Sermaye	4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.
AÇIKLAMA	Kat irtifakından kat mülkiyetine geçecek taşınmazlarda kat irtifakı tesisinde alınmış belgeler yeniden istenmez.

AYIRMA (İFRAZ) İŞLEMLERİ

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait	
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb	
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır. (Kurumumuza online olarak gönderilmesi halinde sistem Tapu Müdürlüğüne alınacaktır.)	
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.	
Değişiklik dosyası	Serbest mühendislerce düzenlenmiş ve uygunluğu kadastro müdürlüğüne kontrol edilerek onaylanmış değişiklik dosyasında bulunan tescil bildirimini tek nüsha olarak fiziki, diğer belgeler ise güvenli elektronik ortamda gönderilir.	
Encümen kararı/ İl İdare Kurulu Kararı	Mücvir alan içinde Belediye encümen kararı , mücvir alan dışında İl İdare Kurulu Kararı gerekir.	
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı	492 HK/(IV)6-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 11,38 oranında tapu harcı tahsil edilir.	
Döner Sermaye	4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.	

BİRLEŞTİRME (TEVHİT) İŞLEMLERİ

Tanım : Birbirine bitişik birden çok parsellerin bir parsel haline dönüştürülmesine birleştirme denir.

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait	
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb	
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır. (Kurumumuza online olarak gönderilmesi halinde sistem Tapu Müdürlüğüne alınacaktır.)	
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.	
Değişiklik dosyası	Kadastro Müdürlüğüne kontrol edilerek onaylanmış değişiklik dosyasında bulunan tescil bildirimini tek nüsha olarak fiziki, diğer belgeler ise güvenli elektronik ortamda gönderilir.	
Encümen kararı/ İl İdare Kurulu Kararı	Mücvir alan içinde Belediye encümen kararı, mücvir alan dışında İl İdare Kurulu Kararı gerekir.	
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı	492 HK/(IV)6-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 11,38 oranında tapu harcı tahsil edilir.	
Döner Sermaye	4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.	

CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Tanım : Bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapıli veya yapıli iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa veya arazi iken, bağ bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemdir.

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait	
İşlemdede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb	
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır. (Kurumumuza online olarak gönderilmesi halinde sistem Tapu Müdürlüğünce alınacaktır.)	
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.	
Değişiklik dosyası	Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanmış değişiklik dosyasında bulunan tescil bildirimini tek nüsha olarak fiziki, diğer belgeler ise güvenli elektronik ortamda gönderilir.	
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Yapısız iken yapıli hale gelen taşınmaz malların cins değişikliği işlemlerinde, yapı kullanma izin belgesi veya işlemin yapılmasını talep eden Belediye/Valilik yazısı.	
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı 1	492 HK/(IV)13-a İlgili Vergi Dairesi/Mal Müdürlüğünden harcın ödenmiş olduğuna dair belge alınarak işlemler gerçekleştirilecektir. Tapu Müdürlüğünce ayrıca bir harç tahakkuku yapılmayacaktır	
Tapu Harcı 2	492 HK/(IV)13-c Yukarıda yazılı 13-(a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihinde (yapılı iken yapısız hale gelme gibi) işlem başına maktu harç tahsil edilir. 2022 yılı için 261,50 TL	
Döner Sermaye	4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.	

İRTİFAK HAKKI

Tanım : İrtifak hakkı Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlarla tanımlanan hakların, ilgili taşınmaz malların harita ve belgelerinde gösterilmesi ve tescili için yapılması gereken işlemlerdir.

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait	
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb	
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır. (Kurumumuza online olarak gönderilmesi halinde sistem Tapu Müdürlüğünce alınacaktır.)	
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.	
Değişiklik dosyası	Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanmış değişiklik dosyasında bulunan tescil bildirimini tek nüsha olarak fiziki, diğer belgeler ise güvenli elektronik ortamda gönderilir.	
Encümen kararı/ İl Özel İdaresi Kararı	Mücvir alan içinde Belediye encümen kararı , mücvir alan dışında İl İdare Kurulu Kararı gerekir.	
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı	492 HK/(IV)20-e Gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesis ve devrine (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre yapılan kat irtifakları hariç olmak üzere) yönelik işlemlerde harca esas bedelin emlak vergi değerinin iki katından çok olamayacağı belirtilerek azami bedel sınırlamasına gidilmiştir. Bu sebeple binde 20 olan harç bu esasa göre tahsil edilir.	
Döner Sermaye	4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.	

DÜZELTME (TASHİH) İŞLEMLERİ

Tanım : Tapu sicilinde hak sahibi olmuş gerçek kişilerin adı, soyadı ve baba adı ile diğer kimlik bilgileri ve tüzel kişilerin unvan ve diğer tanıtıcı bilgilerindeki hata ve eksikliklerin giderilmesi ile taşınmazların kadastro çalışmalarından kaynaklanan yüzölçümü ve nitelik hatalarının düzeltilmesi için yapılması gereken işlemlerdir.

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait	
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb	
Düzeltilme nedenini gösteren belge aslı veya onaylı örneği	<p>Kadastron çalışmalarının sonucu hak sahibi olmuş gerçek kişilerin adı, soyadı ve baba adı ile diğer kimlik bilgileri ve tüzel kişilerin unvan ve diğer tanıtıcı bilgilerindeki hata ve eksikliklerin giderilmesi için ilgili muhtarlıktan veya belediyeden alınmış fotoğraflı ilmühaber, tanık ve varsa tespit bilirkişilerinin ifadeleri ile zeminde incelemeye ilişkin belgeler.</p> <p>Yüzölçümü veya niteliğinin düzeltmelerinde Kadastron Müdürlüğünce düzenlenmiş tescil bildirim ve tapu sicil müdürlüğüne hitaben yazılmış yazı.</p>	
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı	492 HK/(IV)13-c 13-(a) fıkrası dışında kalan her nevi kayıt tashihinde işlem başına maktu harç tahsil edilir. 2022 yılı için 261,50 TL (İdarenin kendi kusurundan meydana gelen hatalar harca tabi değildir).	
Döner Sermaye	4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.	

AİLE KONUTU ŞERHİ

Tanım : M.K'nun 194 maddesinde yer alan düzenleme ile eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği ve düzenli yerleşim amacıyla kullandıkları mekanların aile konutu olarak özgülenererek bu taşınmaz mal üzerinde eşlerin tek başlarına hukuki işlem yapmalarını engelleyen bir şerhtir.

Aile Konutu Şerhi;

- ✓ Malik olan, malik olamayan eş veya eşlerin her ikisinin talebi üzeri şerh edilebilir.
- ✓ İntifa hakkı lehdarı olan kişinin talebi üzerine intifa hakkına da işlenebilir.

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait	
İşlemdede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb	
Konutun Aile Konutu Olduğunu Kanıtlayan Belge.	MERNİS'ten veya Nüfus Müdürlüğünden ve Varsa Apartman Yönetiminden Alınmış	
Vukuatlı Nüfus Kayıt Örneği veya Evlilik Cüzdanı.	Eşlerin evliliğinin devam ettiğine ilişkin	
Gereken Hallerde Taşınmaz Malın Şerhi Talep Edilen Taşınmaz Mal ile Aynı Olduğunun Kadastro Müdürlüğünce/LİHKAB'ca tesbitine ilişkin belge	Taşınmazın tapuda cinsi ev, konut, mesken..vs olmamasına rağmen bu amaçla kullanıldığının ispatı için	
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı	Yoktur	
Döner Sermaye	Yoktur	

KURUMUMUZUN VATANDAŞIN İŞ VE İŞLEMLERİNİ KOLAYLAŞTIRMAYA YÖNELİK ÇALIŞMALARI

WEB TAPU SİSTEMİ

WEB-TAPU Bireysel ve Şirket Portalı hayata geçirilerek, vatandaşlarımızın ve ticaret şirketlerinin tapu bilgilerine erişimi sağlanmış ve elektronik ortamda işlem başvurularının yapılabilmesi sağlanmıştır.

Vatandaşlarımızın tapu müdürlüğüne gitmeden, elektronik ortamda taşınmazlarını yönetebilecekleri belirli tapu işlemi için (satış, bağış, intikal vb...) elektronik ortamda başvuru yapabilecekleri, işlemler için gerekli olan bilgi ve belgeleri güvenli elektronik ortamda gönderebilecekleri, belge doğrulama yapabilecekleri ve bu konularda üçüncü kişilere veya emlakçılara yetki verebilecekleri elektronik bir sistemdir.

Sistemin kısa bir zaman içerisinde büyük başarı sağlaması üzerine WEB-TAPU Kurum, Taşınmaz Değerleme ve Emlakçı Portalı portalları tamamlanmış ve uygulamaya alınmıştır.

WEB-TAPU sistemi üzerinden Lisanslı Harita ve Kadastro Büroları (LHKAB) ile verilerin elektronik ortamda paylaşılması uygulaması hayata geçirilmiştir.

Bu sisteme <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> internet adresi üzerinden erişilebilir ve detaylı bilgiye ulaşabilirsiniz.

YETKİ ALANI DIŞI ve YURT DIŞI TAPU İŞLEMLERİ

Yetki alanı dışı tapu işlemi ile; Ankara'da yaşayan bir vatandaşın İstanbul'daki taşınmazın satış işlemi Ankara'daki herhangi bir Tapu Müdürlüğünden yapılması mümkün hale getirilmiştir. Yurt dışı birimlerin göreve başlamasıyla yetki alanı dışı tapu işlemleri ile yurt dışında yaşayan vatandaşlarımızın talepleri yaşadıkları yerde karşılanma imkanına kavuşacaktır.

Berlin'de yurt dışı birimlerin göreve başlamasıyla yurt dışında yaşayan vatandaşlarımız ile yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin işlemlerini bu birimlerden gerçekleştirme imkânı sağlanmıştır. Bu kapsamda 27 Mayıs 2014 tarihinde ilk tapu işlemi gerçekleştirilmiştir.

Böylece işlem sahiplerinin tapu işlemleri için taşınmazın bulunduğu Tapu Müdürlüğüne müracaat şartı ortadan kaldırılarak zaman kayıplarının önüne geçilmekte, hizmette etkinlik ve verimlilik sağlanmaktadır.

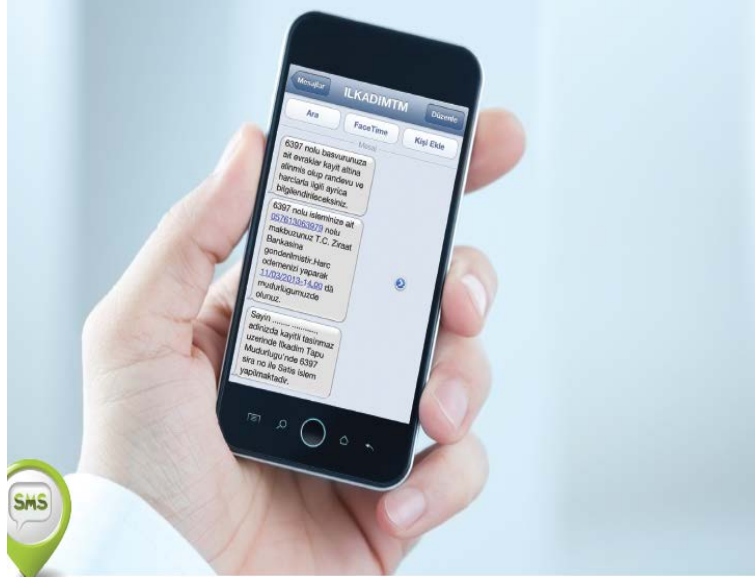


TARAFLARIN FARKLI MÜDÜRLÜKLERDE OLDUĞU TAPU İŞLEMLERİ

Uygulamanın hayata geçirilmesi için gereken yasal düzenleme yapılarak, tarafların aynı müdürlükte bulunmadan işlem yapabilmesi uygulaması 15/09/2020 tarihi itibari ile tüm tapu müdürlüklerimizde başlatılmıştır. Müdürlüklerimizce gerekli kontroller yapılarak vatandaşlarımıza işlem kolaylığı sağlanmaktadır. Tarafların bulunduğu müdürlüklerce ayrı ayrı kimlik kontrolleri yapılarak işlem güvenliği sağlanmaktadır.

SMS UYARI SİSTEMİ

E-Devlet üzerinden cep telefon numarasını bildiren vatandaşların, taşınmazlarında herhangi bir tasarrufi işlem talebi olduğunda sms/mail atılarak taşınmaz ve işlem güvenliğinin artırılması sağlanmıştır.



E-TAHSİLAT

Tüm tapu müdürlüklerimizde e-tahsilat uygulamasına geçilmiştir. Bu uygulama ile tapu harçlarının elektronik ortamda tahakkuk, tahsil ve kontrolü amaçlanmıştır. Böylece vatandaşlarımıza tapu işlemlerine ilişkin harç ödemelerinde büyük kolaylıklar getirilmiştir.

ON-LİNE RANDEVU SİSTEMİ

➤ Online randevu sistemi:

Bilgi sisteminden daha fazla faydalanılarak vatandaşa verilen hizmet kalitesinin yükseltilmesi ile personelimizin çalışma ve iş üretme kapasitelerinin artırılması amacıyla Tapu Müdürlüklerinde SMS yoluyla bilgilendirme ve Online Randevu Sistemi uygulamaya konulmuştur.

Online Randevu Sistemi, <http://onlinerandevu.tkgm.gov.tr/> adresinden hizmet vermekte ve randevu taleplerinde TC Kimlik ve Tapu Sicil bilgileri uyumu kontrol edilerek eşleşme durumunda randevu vererek, vatandaşların başvurularını sıra beklemeden yapmalarını sağlamaktadır.

- **Çağrı Merkezi:** Kurumumuz görev hizmet ve faaliyetleri kapsamında Alo Tapu Hattı, Hizmet Takip Masası, Online Randevu birimlerimiz, Bakanlık Çağrı Merkezi (Alo 181) bünyesinde tek çatı altında toplanarak, daha sistematik olarak hizmet vermeye başlanmıştır.

E-TERKİN

İpotek terkin işlemleri elektronik ortamda yapılmaya başlanmıştır.

İpotek terkin ve terkin harçlarının yatırılması işlemleri; vatandaşlarımız Tapu Müdürlüklerine gelmeden yapılabilir hale getirilmiştir.

KAMULAŞTIRMADA YENİ DÖNEM:

2016 yılında yapılan yasal düzenleme ile hayata geçirilen bu uygulama ile Kamulaştırma işlemlerinde akit yapılırken kamulaştırma yetkilisi beklenmeden, vatandaşın başvurduğu gün içinde işlemlerinin bitirilmesi ve tekrar gelmesine gerek kalmamıştır.

Kamulaştırma işlemlerinde kamu kurum temsilcilerinin belirli gün ve aralıklarda akit için geldiği müdürlüklerimizde taşınmaz sahiplerinin başvurduğu gün akdinin yapılması ve daha sonra gelen yetkilinin akdi imzalamasıyla akit tamamlanmaktadır. Müdürlüklerde belirli günlerde yapılan işlemlerin haftanın tamamına yayılarak vatandaşın tekrar tapu müdürlüğüne gelmesinin önüne geçilmiştir.

MİMARİ PROJELERİN ELEKTRONİK ORTAMDA ALINMASI:

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca alınması gereken mimari projelerin Belediyelerden elektronik ortamda alınması sağlanacaktır. 2016 yılında Kentsel Dönüşüm alanlarına yönelik çıkartılan bir yönetmelik ile projelerin elektronik ortamda alınmasına Karatay, Tuzla ve Adapazarı Tapu Müdürlüklerimizde başlanmış olup, uygulama artarak devam edecektir. Buna bağlı olarak başta değerlendirme uzmanları olmak üzere projeye ulaşmak isteyen kişilere anında paylaşım yapabilme imkanı ve hizmet sunumunda şeffaflık oluşturulacaktır. Mevcut mimari projelerin taranarak iade edilmesi suretiyle fiziki arşivlerde yer kazanımı sağlanmış olacaktır.

TAPU TAKAS ve TAPU GÜVENİLİR HESAP UYGULAMASI

Takasbank ve paydaş bankalar ile Genel Müdürlüğümüz arasında protokoller neticesinde, alıcı ve satıcıların talep etmesi halinde, gayrimenkulün devrine ilişkin bedelin güvenli bir yöntemle el değiştirmesini sağlayacak uygulama geliştirmiştir.

İlgili Bankalarca alım-satım işlemine ait SMS'te bildirilen 12-13 haneli e-tahsilat numarası ve taraf bilgileri ile TAKBİS'de sorgulama yapılarak (sorgulama sonucu satış işleminin tamamlanıp, taşınmazın alıcı adına tescil edildiğinin öğrenilmesiyle) alıcının hesabındaki para ilgili banka aracılığıyla anlık olarak satıcının hesabına transfer edilmektedir.

Böylece nakdin sahte çıkması ve dolandırıcılık gibi riskler ile taraflar arasındaki güven problemi bertaraf edilmiş olmaktadır.

E-DEVLET UYGULAMALARI

E-Devlet kapısından www.turkiye.gov.tr girilmek suretiyle;
Tüm vatandaşlarımız kendilerine ait taşınmazların Tapu ve Kadastro bilgilerine erişebilmektedirler.

İşlemleri ile ilgili harç bilgilerini sorgulayabilmekte, ihtiyaç duydukları harç makbuz örneklerini de alabilmektedirler.

Böylece işlem sahiplerinin gereksiz zaman kaybı önlenmiş ve Müdürlüklerimizdeki yoğunluğun azaltılması sağlanmıştır.

2019/12 SAYILI GENELGE ELEKTRONİK ARŞİVE GEÇİLMESİ

Tapu Müdürlüklerindeki arşiv belgelerinin dijital ortama aktarılması hedeflenmektedir.

Çalışan memur arşive fiziksel olarak müracaatı ihtilaflar dışında ihtiyaç duymayacaktır. E-Sicile geçiş kolaylaşacaktır. Kullanımdan dolayı meydana gelen deformasyonlar son bulacaktır. Arşivlerden kaynaklanan hukuki uygunsuzluklar bitirilecektir.

E-İPOTEK VE E-TERKİN

E-ipotek uygulaması ile tapu müdürlüklerinde tesis edilen ipoteklerin , ipotek lehdarı kurumlarca (Bankalar, Kooperatifler.vb) yapılacak sözleşmeye göre elektronik ortamda tapu müdürlüklerine gönderilerek işlemin yapılması sağlanmış olup e-terkin uygulaması ile ilgili kurumlara başvurmanız halinde elektronik ipotek terkin işleminiz yapılmaktadır.

Bu uygulama ile vatandaş ve personel açısından zaman kaybının önüne geçilmesi, iş gücü tasarrufunun sağlanması, işlemlerde güvenlik sağlanmıştır.

TAPU İŞLEM BAŞVURUSU

Tapu işlemlerinizi yaptırmak için müdürlüklerimize şahsen veya yetkili vekiliniz aracılığıyla başvurabilirsiniz.

Başvuru ve başvuruda izlenen yöntem Genel Müdürlüğümüz tarafından yayınlanan 2014/1 sayılı genelgede belirlenmiştir.

a- WEB-Tapu üzerinden Başvuru:

Vatandaşlarımızın tapu müdürlüğüne gitmeden, elektronik ortamda taşınmazlarını yönetebilecekleri belirli tapu işlemi için (satış, bağış, intikal vb...) elektronik ortamda başvuru yapabilecekleri, işlemler için gerekli olan bilgi ve belgeleri güvenli elektronik ortamda gönderebilecekleri, belge doğrulama yapabilecekleri ve bu konularda üçüncü kişilere veya emlakçılara yetki verebilecekleri elektronik bir sistemdir. Bu sisteme <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> internet adresi üzerinden erişilebilir ve detaylı bilgiye ulaşabilirsiniz.

b- Alo 181 Çağrı Merkezi veya E-randevu Üzerinden Başvuru:

Taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisi Alo 181 Çağrı Merkezimizi arayarak veya Genel Müdürlüğümüz <http://randevu.tkgm.gov.tr> web sitesinden tapu müdürlüğünde yapacağı işlem için randevu alabilir.

c- Taşınmaz Maliki veya Temsilcisinin Müracaatı:

Tapu Müdürlüklerinde işlem yaptırmak isteyen taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisi işlem için gerekli evrakı hazırlayarak müdürlüklerimizdeki sıramatik cihazlarından sıra numarası alabilir. Sıramatik sistemi bulunmayan müdürlüklerimizde başvuru, müdürlüğün başvuru birimine yapılır.